

Contabilidade na Construção Civil, atividades imobiliárias e as oportunidade para empreender



Qual a ementa do dia?





IVANI SANTOS

Socia fundadora da Avelar contabilidade, empresa especializada na construção civil e atividades imobiliárias.

Sócia fundadora da Regularize Betim, empresa especializada na regularização de obras na Receita Federal, em Regularização de Obras na Receita Federal, DCTF Web e eSocial

Possui vasta experiência na área e MBA em Compliance Tributário, Auditoria e Perícia Previdenciária,



Conceito de Obra

Tipos de construção civil

OBRA

É a benfeitoria agregada ao solo ou ao subsolo

EDIFICAÇÃO

Complementa a construção principal

DEMOLIÇÃO

É a destruição total ou parcial de edificação

R

S

9

W

X

0

REFORMA

É a modificação de uma edificação ou a substituição de materiais

BENFEITORIA

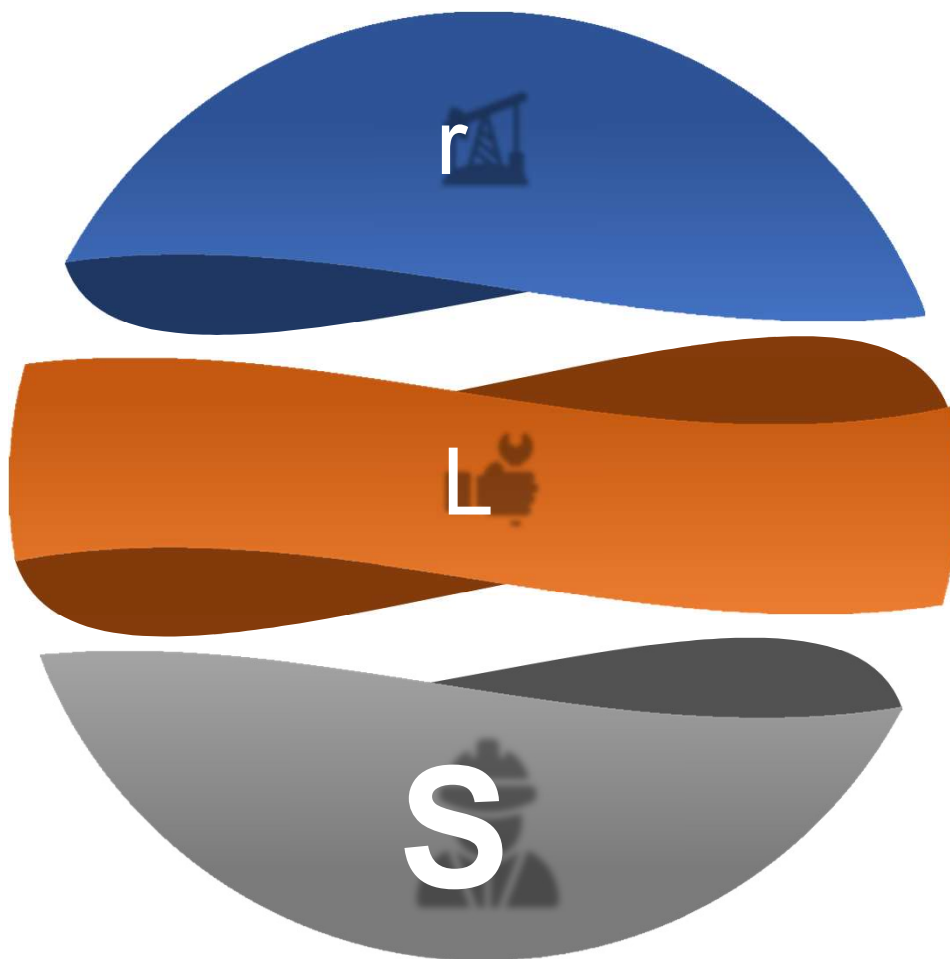
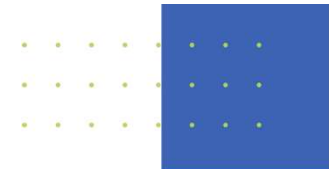
É a conservação ou de melhoria no imóvel

SERVIÇO

São melhorias realizadas na própria obra

Conceito de Obra

Tipos de contrato na construção civil



EMPREITADA TOTAL

É Celebrado entre o proprietário do imóvel, o dono da obra, o incorporador ou o condômino, e uma empresa exclusivamente construtora, que assume a responsabilidade direta .

EMPREITADA PARCIAL

É celebrado entre o responsável pela obra e uma empresa construtora ou prestadora de serviços

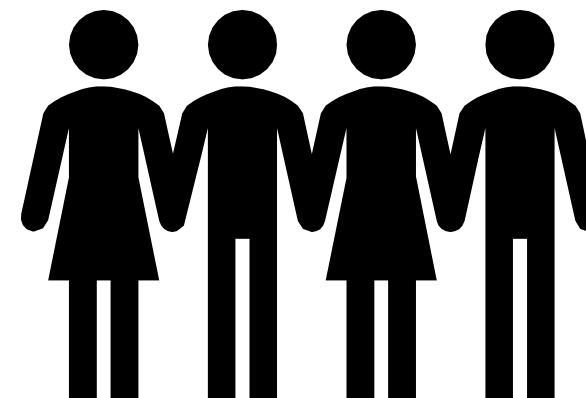
SUBEMPREITADA

é celebrado entre a empreiteira ou qualquer empresa subcontratada e outra empresa

Conceito de obra

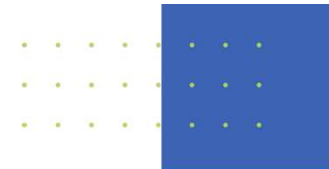
Responsáveis pela Contribuição Previdenciária

- **O proprietário do imóvel:** É a pessoa que possui condição comprovada mediante a certidão atualizada da matrícula do imóvel no cartório do registro de imóveis;
- **O dono da obra:** Pode ser a pessoa física ou jurídica que exerça a posse sobre o imóvel onde a obra foi edificada;
- **O incorporador:** É a pessoa física ou jurídica que embora não realize a construção tem o compromisso de venda;
- **O condômino da unidade imobiliária não incorporada:** É os proprietários e titulares de direitos aquisitivos que contratem a construção de edifícios que se destinem a constituição em condomínio;
- **A empresa construtora:** É a empresa contratada para execução de obra por empreitada total



Custeio Previdenciário

Na construção civil

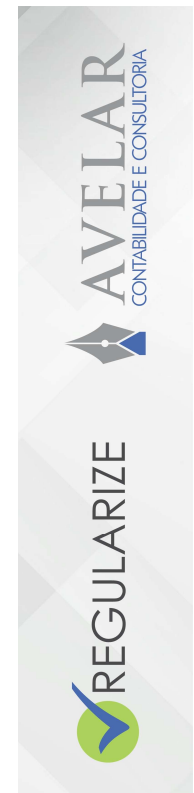


O **INSS de obra** é a contribuição previdenciária que deve ser paga tanto pelas empresas e pessoa física que realizam obras de construção civil, reforma ou ampliações de imóveis. A contribuição é calculada sobre o valor total obra, com objetivo de **garantir a proteção social dos trabalhadores envolvidos na obra**.

Base Legal: IN 2110/22

Art. 28. Constitui fato gerador da obrigação previdenciária principal: ([CTN](#), art. 114)

V - em relação à obra de construção civil de responsabilidade de pessoa física, a prestação de serviços remunerados por segurados que edificam a obra. ([Lei nº 8.212, de 1991](#), art. 15, parágrafo único, e art. 22, caput, incisos I e III; e [Regulamento da Previdência Social, de 1999](#), art. 12, parágrafo único, inciso IV, e art. 201, caput, incisos I e II)



Regularização da obra

SCPO

O **SCPO (Sistema de Comunicação Prévia de Obras)** é um sistema disponibilizado para que seja realizado o cumprimento da NR 18, estabelecendo as medidas de controle e segurança do trabalhador da construção civil.

É obrigatório para as pessoas físicas e jurídicas a comunicação prévia no início da obra construção, assim garantindo que os tributos sejam devidamente recolhidos.

Informações:

- Tipo da obra (residencial, comercial, industrial, etc.);
- Endereço da construção;
- Responsável técnico (engenheiro ou arquiteto);
- Previsão de início e conclusão;
- Número máximo previsto de trabalhadores na obra

Atenção: Para financiamento é obrigatório apresentar o recibo

[Ministério do Trabalho e Emprego - Certificado de Aprovação de Equipamento de Proteção Individual](#)



Regularização da obra

SISOBRAPREV

O SISOBRAPREV (Sistema de Cadastramento de Obras de Construção Civil e Serviços Tomados da Previdência Social), é um sistema para regularizar a obra de construção civil junto com prefeitura e RFB, através da entrada das documentações é liberado o alvará para construção.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA SECRETARIA DO PLANEJAMENTO DIRETORIA DE CONTROLE URBANO		
ALVARÁ DE LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO		
Nº do Alvará	Localização Cartográfica	Inscrição do Imóvel
-----	44.052.044 - 0000 0000	440242 4
Pelo Presente Alvará fica		
Autorizado(a) a CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO MULTIFAMILIAR USO R5 (12 UNIDADES) COM ÁREA DE 943,73M² E 16,12M² DE CAIXA D'ÁGUA, SITUADO À RUA PINHEIROS, NO BAIRRO ANATÓLIA. ZONA : ZR3. TIPOLOGIA: TÉRREO + 03 PAVIMENTOS.		
nesta cidade, tendo em vista a aprovação do respectivo projeto por esta Prefeitura através do Processo nº 0000000000		
JOAO PESSOA 15 de Março de 2018		
NOTA De acordo com o Art. 299 da Lei nº 2102 / 75 é obrigado a permanência do Alvará e do projeto aprovado no local da obra, à disposição da fiscalização. Documento expedido sem rasuras.		
Diretor		
Diretor de Controle Urbano Prefeitura de João Pessoa		

Regularização da obra

CNO

O **CNO (Cadastro Nacional de Obra)** foi instituído pela Instrução Normativa RFB 1.845 de 22 de novembro de 2018 para substituir o Cadastro Específico do **INSS – CEI**, conhecido como Matrícula **CEI** de Obras. Trata-se de um banco de dados que contém informações cadastrais de obras de construção civil e de seus responsáveis, pessoas físicas ou jurídicas



CADASTRO NACIONAL DE OBRAS - CNO

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO DE OBRA



Informações da obra

Número de inscrição da obra	Nome da obra	Data do cadastramento	Origem do cadastramento
		02/10/2023 18:18	e-CAC/Sisobrapref
Tipo Zona	ART	RRT	CIB
Zona Urbana			Cadastro Imobiliário
Data do início da obra	CNAE		
02/10/2023	4120400 Construção de edifícios		

Alvará

Número do alvará

Situação da obra

Situação	Data	Motivo
Encerrada	30/08/2024	Obra Totalmente Aferida

Responsável

Nome	CPF/CNPJ	Vínculo
		Proprietário do imóvel
Data de início da responsabilidade	Data de término da responsabilidade	
02/10/2023		

Áreas Principais

Categoria	Destinação	Tipo de Obra	Área
Obra Nova	Residencial unifamiliar	Alvenaria	314,48 m²

Área Resultante

Área Resultante da Obra
314,48 m²

Consultar obra

Ajuda Instruções

Selecione um CNO na tabela para consultar a obra:

Filtros							
Responsabilidade:	Situação da obra:	Número do CNO:					
☒ Todos	Todas						
☐ Responsável							
☐ Corresponsável							
☐ Contratante							
☐ Incorporador							
☐ Responsável atual							
CNO	Início do período	Nome da obra	Localidade	Endereço	Início da obra	Responsabilidade	Situação
				RUA RUBEM FONSECA			Encerrada

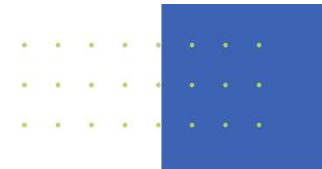
Regularização

Destinação da obra

- **Residência unifamiliar:** Único imóvel dentro de um terreno cuja destinação seja moradia
- **Residência multifamiliar:** Edifício residencial, hotel, motel, SPA e hospital, áreas comuns do conjunto habitacional horizontal ou do condomínio de lotes residenciais
- **Comercial (salas e lojas):** Pavimento-tipo seja composto de hall de circulação, escada, elevador, andar com ou sem pilares ou paredes divisórias de alvenaria e sanitários privativos por andar ou por sala, postos de gasolina, com exceção do estacionamento térreo, edifício de garagens comercial.
- **Galpão industrial:** imóveis compostos de galpão, pavilhão industrial, oficina mecânica, pavilhão para feiras, eventos ou exposições, depósito fechado, telheiro ou galpão rural, silo, tanque ou reservatório.
- **Interesse Social:**

Casa popular: Construção residencial unifamiliar, construída com mão de obra remunerada ou não remunerada, sujeita à inscrição no CNO, com área total não superior a 70 m² (setenta metros quadrados), classificada como econômica,

Conjunto habitacional popular: Complexo constituído por unidades habitacionais, classificado como econômico, popular, com área total não superior a 70 m² (setenta metros quadrados), classificada como econômica,



Regularização da obra

Tipo de obra

Alvará > Responsáveis > Informações da Obra > Contratantes > Categoria > Destinação > **Tipo de Obra**

Área Principal

Obra Nova

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

☒ Alvenaria
☐ Madeira
☐ Mista

[<< Passo anterior](#)
[Próximo passo >>](#)

PERCENTUAL PELO TIPO DE OBRA			
Residencial Unifamiliar	Casa Popular		
Residencial Multifamiliar			
Comercial Salas e Lojas			
Edifício de Garagens	Conjunto Habitacional		
Galpão Industrial			
Alvenaria	20%	Alvenaria	12%
Madeira	15%	Madeira	7%
Mista	15%	Mista	7%

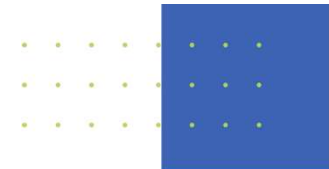
Responsabilidade

Da Contribuição Previdenciária

O responsável por obra de construção civil está obrigado a recolher as contribuições arrecadas dos segurados e as contribuições a seu cargo, incidentes sobre a remuneração dos segurados utilizados na obra e por ele diretamente contratados, **de forma individualizada por obra**, em documento de arrecadação identificado com o número da inscrição da obra perante a RFB.(CNO)

Base Legal IN 2021/21

Art. 13. O responsável por obra de construção civil deve efetuar os **recolhimentos de forma individualizada, por obra**, referentes às contribuições por ele devidas e às descontadas dos trabalhadores da obra que contratar diretamente, incidentes sobre sua remuneração, mediante utilização da Guia da Previdência Social (GPS), identificada pelo número de inscrição da obra no CNO, observado o disposto no inciso I do caput do art. 47, enquanto não estiver obrigado à transmissão da DCTFWeb de que trata a [Instrução Normativa RFB nº 2.005, de 29 de janeiro de 2021](#).



Responsabilidade

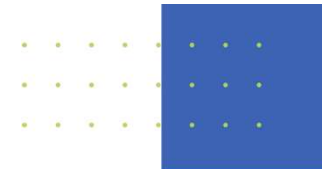
Da Contribuição Previdenciária

O responsável por obra de construção civil está obrigado a:

- Inscrever no Regime Geral de Previdência Social, os segurados, empregados, e trabalhadores avulso;
- Fornecer ao contribuinte individual o comprovante do pagamento com o valor da remuneração e os devidos descontos legais (RPA);
- Informar mensalmente os seus dados cadastrais e as contribuições sociais e outras de interesse da RFB;
- Preenchimento do SERO (Serviço Eletrônico para Aferição de Obras);
- Emissão da CND, após a baixa do CNO

Base Legal IN 2021/21

Art. 15. **A empresa contratada para execução de obra de construção civil deverá elaborar folha de pagamento específica para a obra sob responsabilidade da empresa contratante, e o respectivo resumo geral, na qual relacionará todos os trabalhadores alocados na prestação de serviços, e transmitir a respectiva GFIP com informações distintas por obra de construção civil em que realizar tarefa ou prestar serviços, enquanto não estiver obrigada a utilizar o Sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) e a transmitir a DCTFWeb, nos termos do art. 19 da [Instrução Normativa RFB nº 2.005, de 2021](#).**



Aferição da obra

Na construção civil

A **aferição de obra** é um procedimento para calcular o **INSS devido** em uma construção civil, com base em critérios indiretos, quando não há comprovação formal da folha de pagamento dos trabalhadores, ou através de contabilidade regular mediante a apresentação das documentações. Existem **dois tipos de aferição de obras**, um deles é pela **contabilidade regular** e a outra forma é através da **aferição indireta**.

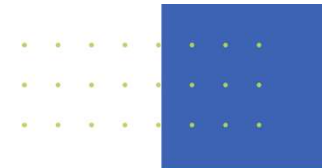
Base Legal IN 2021/21

Art. 16. **Em caso de regularização de obra de construção civil mediante aferição indireta, caberá à RFB a escolha do critério apropriado para avaliação do custo da obra de construção civil**, com base no qual será apurada a remuneração da mão de obra utilizada na sua execução. ([Lei nº 8.212, de 1991](#), art. 33, §§ 3º e 4º)

Art. 17. **O valor da remuneração da mão de obra utilizada na execução de obra de construção civil**, sobre o qual incidem as contribuições previdenciárias e as contribuições destinadas a outras entidades e fundos, será calculado:

I.- **com base nos valores pagos, devidos ou creditados aos trabalhadores, registrados na escrituração contábil**; ou ([Lei nº 8.212, de 1991](#), arts. 20, 21, 22 e 28)

II.- **por aferição indireta**: ([Lei nº 8.212, de 1991](#), art. 33, §§ 3º e 4º)



Aferição da obra

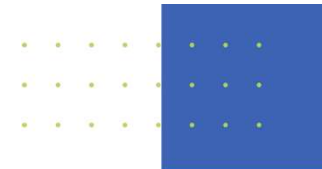
Contabilidade regular

Pela contabilidade regular, a empresa precisa ter toda sua movimentação registrada mensalmente. Portanto, todos os custos com a obra devem ser documentados, como a matéria prima, cimento, tijolos, fiações, areia, terreno, custo com folha de pagamento (salários e contribuições), dentre outros custos envolvidos.

A partir disso, devem ser feitos o livro diário e livro razão e deve ser feita a escrituração contábil digital (ECD).

No momento da aferição nós selecionamos a opção pela contabilidade regular e apresentamos os documentos quando solicitados, abaixo:

- **Cadastro Nacional de Obras (CNO)** atualizado e vinculado ao responsável pela construção;
- **eSocial e DCTFWeb** enviada mensalmente com os trabalhadores registrados;
- **Folha de pagamento da obra**, demonstrando os valores pagos aos trabalhadores;
- **Comprovantes de pagamento do INSS** (DARF- Guia da Previdência Social);
- **Notas fiscais de prestadores de serviços terceirizados** (caso tenha contratados empresas para parte da obra);
- **Livro diário e registros contábeis da empresa** (caso a obra seja executada por uma construtora ou empreiteira).



Aferição da obra

INSS da obra

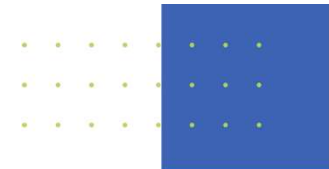
O INSS da obra, são as contribuições previdenciárias e as contribuições destinadas a outras entidades e fundos incidentes sobre o valor da remuneração da mão de obra utilizada na execução de obras de construção civil.

Compõe o INSS da obra:

- Segurados: 8%
- Terceiros = 5,8%
- Riscos Ambientais do Trabalho-RAT = 3%
- Contribuição Previdenciária Patronal-CPP = 20%

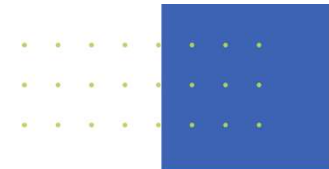
Alíquota do INSS da Obra = 36,8%

q



Aferição da obra

Créditos aplicáveis por tipo de obra



PERCENTUAL PELO TIPO DE OBRA	
Residencial Unifamiliar	
Residencial Multifamiliar	
Comercial Salas e Lojas	
Edifício de Garagens	
Galpão Industrial	
Alvenaria	20%
Madeira	15%
Mista	15%

PERCENTUAL PELO TIPO DE OBRA	
Casa Popular	
Conjunto Habitacional	
Alvenaria	12%
Madeira	7%
Mista	7%

Aferição da obra

Créditos aplicáveis da remuneração

- Remuneração dos empregados (eSocial, GFIP e DCTFWeb);
- Créditos por uso de concreto usinado, massa asfáltica ou argamassa;
- Créditos relativos a DCTFWeb quando realizada a aferição parcial anterior;
- Percentual relativo ao período da aferição não alcançado pela decadência

Créditos do eSocial

Créditos do eSocial usados no abatimento

Competência	CPF/CNPJ	Origem	Valor Original	Atualização	Valor Atualizado	Situação
02/2023		Remuneração de Mão de Obra Terceirizada	R\$ 3.323,34	10,10%	R\$ 3.659,00	Não Decadente
02/2023		Remuneração de Mão de Obra Terceirizada	R\$ 17.045,94	10,10%	R\$ 18.767,58	Não Decadente
03/2023		Remuneração de Mão de Obra Terceirizada	R\$ 21.689,35	9,18%	R\$ 23.680,43	Não Decadente
04/2023		Remuneração de Mão de Obra Terceirizada	R\$ 23.594,34	8,06%	R\$ 25.496,04	Não Decadente
04/2023		Remuneração de Mão de Obra Terceirizada	R\$ 1.039,93	8,06%	R\$ 1.123,75	Não Decadente
04/2023		Remuneração de Mão de Obra Própria	R\$ 153.715,12	8,06%	R\$ 166.104,56	Não Decadente

DÉBITOS APURADOS			CRÉDITOS VINCULADOS			SALDO A PAGAR
Tributos/Códigos de Receita	PA Débito	Débito Apurado	Outros Créditos	Deduções 		
			Suspensão	Salário-Família	Salário-Maternidade	
Total Apurado Empresa 1-58		11.564.950,71	558.356,68	13.073,86	59.030,20	 10.934.489,97
 Total Apurado - CNO 90.01		98.719,38	11.828,05	-	-	 86.891,33
 Total Apurado - CNO 90.01		20.240,62	407,72	-	-	 19.832,90
 Total Apurado - CNO 90.01		79.532,37	8.876,30	-	-	 70.656,07

Aferição da obra

Créditos aplicáveis do material usado

- Nota fiscal de material pré-fabricado ou pré-moldado;
- Nota fiscal da prestação de serviços da aquisição e instalação da montagem do material pré-fabricado ou pré-moldado;

Redução da Remuneração:

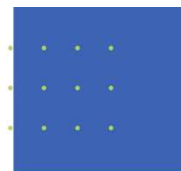
- Da aferição não alcançado pela decadência
- Ajuste de remuneração aferida antes da dedução de créditos
- O uso do pré-fabricado ou pré-moldado
- Pela categoria da obra (reforma e demolição)
- Pela destinação (edifício de garagens)
- Pelo fator social (obras de pessoa física)

PERCENTUAL DE CÁLCULO POR CATEGORIA

Categoria	Percentual aplicado
Obra Nova	100% (não há redução)
Acréscimo	
Reforma	35%
Demolição	10%

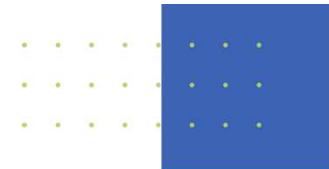
PERCENTUAL DE CÁLCULO POR DESTINAÇÃO

Categoria	Percentual aplicado
Residencial Unifamiliar e Multifamiliar	100% (não há redução)
Comercial e Galpão	
Projetos de Interesse Social	
Edifício Garagem	80%



Aferição da obra

Créditos aplicáveis fator de ajuste



Índice redutor aplicado pelo SERO à base de cálculo das contribuições incidentes sobre a remuneração da mão de obra utilizada na execução de obra de construção civil **sob responsabilidade de pessoa física.**

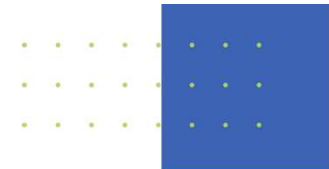
Leva em consideração a área total, ou seja, a soma das áreas principais e complementares, de cada categoria de obra do projeto, independentemente da destinação e da área construída preexistente

Esse percentual será aplicado ao RMT, depois da aplicação do percentual do tipo de obra.

Área Total por categoria da obra	Percentual (%)
De 0,00 m ² até 100,00 m ²	20%
De 100,01 m ² até 200,00 m ²	40%
De 200,01 m ² até 300,00 m ²	55%
De 300,01 m ² até 400,00 m ²	70%
Igual ou superior a 400,01 m ²	90%

Aferição da obra

Créditos aplicáveis fator de ajuste



Ainda que seja apurada diferença de remuneração (ou seja, que os créditos não sejam iguais ou maiores que a remuneração apurada na aferição indireta), **não haverá contribuições previdenciárias a recolher na DCTFWeb Aferição de Obras a ser enviada na conclusão da aferição de obra predial de responsabilidade de pessoa física, desde que sejam atendidas, cumulativamente**, as seguintes condições, que permitirão a aplicação do fator de ajuste:

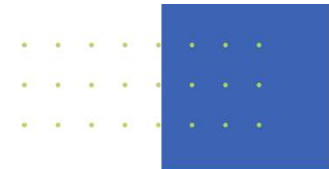
O total das remunerações recolhidas ou declaradas, relativas ao período não atingido pela decadência, acrescidas de juros, corresponda a:

- a) **no mínimo 50%** (cinquenta por cento) do valor da RMT não decadente, **para as obras com área total de ate 350 m2** (trezentos e cinquenta metros quadrados); ou
- b) **no mínimo 70%** (setenta por cento) do valor da RMT não decadente, **para as obras com área total acima de 350 m2** (trezentos e cinquenta metros quadrados);



Aferição da obra

Créditos aplicáveis fator de ajuste

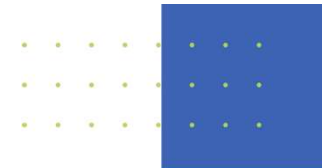


Tenha sido apresentada DCTFWeb para todo o período de execução da obra. Assim sendo, para aplicação do fator de ajuste, além da entrega ininterrupta da DCTFWeb para o período de aferição da obra, será exigido, de acordo com a metragem da área total do projeto, que exista remuneração declarada ou recolhida nos seguintes percentuais mínimos:

Total de Área do Projeto m ²	Percentual Mínimo Exigido
De 0,00 m ² até 350,00 m ²	50%
Igual ou superior a 350,01 m ²	70%

Aferição da obra

Créditos aplicáveis fator de ajuste



Tenha atendido o critério de entrega ininterrupta da DCTFWeb no período da aferição e de acordo com o valor das remunerações declaradas ou recolhidas em relação ao valor da RMT não decadente, ocorrerá uma das seguintes situações:

ENTREGA ININTERRUPTA DA DCTFWEB DURANTE O PERÍODO DA OBRA: SIM	
SITUAÇÃO	RESULTADO
Crédito $\geq$ 50% da Remuneração devida, se área total até 350 m ²	DCTFWeb Aferição de Obras Zerada
Crédito $\geq$ 70% da Remuneração devida, se área total acima de 350 m ²	
Crédito $<$ 50% da Remuneração devida, se área total até 350 m ²	DCTFWeb Aferição de Obras gerada para o valor do débito apurado após a dedução dos créditos existentes.
Crédito $<$ 70% da Remuneração devida, se área total acima de 350 m ²	

Aferição da obra

Área de equivalência

A **Área de Equivalência** é um conceito usado para estimar o custo total da construção e calcular os encargos previdenciários devidos, serve como um fator de ajuste para considerar diferenças entre o tipo de construção realizada e os padrões adotados pela Receita. **§ 6º do artigo 25 da IN 2021/2021**

Residencial Unifamiliar	Fator
De 0,00 m ² até 1.000,00 m ²	89%
Igual ou superior 1.000,01 m ²	85%

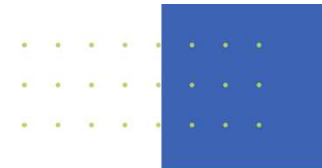
Residencial Multifamiliar	Fator
De 0,00 m ² até 1.000,00 m ²	90%
Igual ou superior 1.000,01 m ²	86%

Comercial Salas e Lojas	Fator
De 0,00 m ² até 3.000,00 m ²	86%
Igual ou superior 3.000,01 m ²	83%

Galpão Industrial	Fator
Igual ou superior a 0,00 m ²	95%

Casa Popular/Conj. Hab. Popular	Fator
Igual ou superior a 0,00 m ²	98%

Edifícios de Garagens	Fator
De 0,00 m ² até 3.000,00 m ²	86%
Igual ou superior 3.000,01 m ²	83%



Aferição da obra

Área de equivalência

Exemplo de cálculo:

Residência unifamiliar com 301m²

Valor Atualizado Unitário: R\$ 2.490,72

Tipo: Alvenaria: (20%)

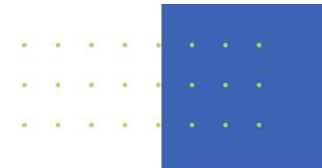
Residencial Unifamiliar	Fator
De 0,00 m ² até 1.000,00 m ²	89%
Igual ou superior 1.000,01 m ²	85%

Custo da obra por destinação: $301\text{m}^2 \times 89\% = 267,89\text{m}^2$

RMT (Remuneração da mão total): $267,89\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.490,72 = \text{R\$ } 667.238,98$

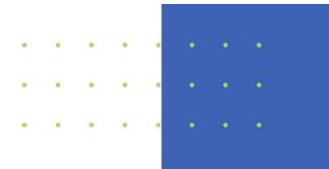
RMT: $\text{R\$ } 667.238,98 \times 20\% = \text{R\$ } 133.447,80$

INSS (Contribuição Previdenciária): $\text{R\$ } 133.447,80 \times 36,8\% = \text{R\$ } 49.108,79$



Aferição da obra

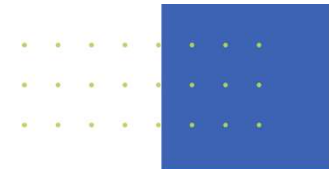
Tabela e percentuais utilizados



Créditos pelo uso de material usinado (concreto, massa asfáltica e argamassa usinada)
Se houve uso de material usinado, devemos informar no SERO. O **concreto usinado**, por ser um insumo essencial na construção civil, pode ser utilizado como **crédito para dedução** no cálculo da aferição
Não é inserido a NF no SERO, apenas assinalamos essa opção conforme imagem

Aferição da obra

Tabela e percentuais utilizados



UF	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	PROJETO DE INTERESSE SOCIAL	COMERCIAL- SALAS E LOJAS	GALPÃO INDUSTRIAL
AC	7,43%	9,61%	4,69%	13,33%	4,52%
AL	6,11%	8,12%	3,98%	11,35%	3,82%
AM	7,43%	9,61%	4,69%	13,33%	4,52%
AP	7,48%	9,41%	4,88%	12,93%	4,38%
BA	5,53%	7,46%	3,73%	10,31%	3,62%
CE	5,72%	7,69%	3,70%	10,69%	3,44%
DF	5,24%	7,06%	3,53%	9,62%	3,43%
ES	5,15%	6,85%	3,33%	9,45%	3,26%
GO	5,79%	7,62%	3,88%	10,27%	3,60%
MA	6,94%	8,73%	4,18%	12,06%	4,07%
MG	4,68%	6,22%	3,15%	8,66%	3,05%
MS	6,74%	8,74%	4,34%	12,20%	4,28%
MT	6,22%	8,01%	4,02%	10,96%	3,89%
PA	7,58%	9,77%	4,91%	13,48%	4,45%
PB	6,32%	8,58%	4,12%	11,81%	3,81%
PE	5,12%	6,89%	3,51%	9,74%	3,42%
PI	5,33%	7,16%	3,53%	10,00%	3,30%
PR	4,91%	6,50%	3,18%	8,78%	3,08%
RJ	4,94%	6,52%	3,20%	9,02%	3,08%
RN	5,96%	7,62%	4,01%	10,41%	3,63%
RO	6,22%	8,01%	4,02%	10,96%	3,89%
RR	7,43%	9,61%	4,69%	13,33%	4,52%
RS	5,01%	6,54%	3,25%	8,77%	3,23%
SC	4,79%	6,19%	2,93%	8,36%	2,87%
SE	6,97%	9,05%	4,34%	12,50%	4,18%
SP	4,90%	6,35%	3,15%	8,69%	2,96%
TO	5,33%	7,16%	3,53%	10,00%	3,30%

Aferição da obra

Aplicação do fator de ajuste

Esse percentual será aplicado ao RMT, depois da aplicação do percentual do tipo de obra.

Exemplo de cálculo:

Residência unifamiliar com 301m²

Valor Atualizado Unitário: R\$ 2.490,72

Tipo: Alvenaria: (20%)

Custo da obra por destinação: 301m² x 89% = **267,89m²**

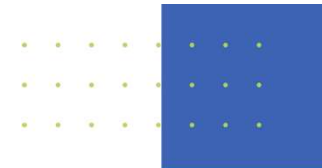
Cod RMT (Remuneração da mão total): 267,89m² x R\$ 2.490,72 = **R\$ 667.238,98**

Cód RMT: R\$ 667.238,98 x 20% = R\$ 133.447,80

Fator de Ajuste: R\$ 133.447,80 x 70% = **R\$ 93.413,46**

INSS (Contribuição Previdenciária): R\$ 93.413,46 x 36,8% = **R\$ 34.376,15**

Área Total por categoria da obra	Percentual (%)
De 0,00 m ² até 100,00 m ²	20%
De 100,01 m ² até 200,00 m ²	40%
De 200,01 m ² até 300,00 m ²	55%
De 300,01 m ² até 400,00 m ²	70%
Igual ou superior a 400,01 m ²	90%



Aferição da obra

Obra decadente

A Receita Federal do Brasil – RFB perde o direito de constituir crédito tributário, ou seja, perde o direito de exigir a contribuição previdenciária que seria devida pela execução da obra de construção civil em decorrência da decadência. Conforme a legislação vigente, a decadência ocorre após o prazo de 5 (cinco) anos, contados do primeiro dia do exercício seguinte aquele em que o lançamento poderia ter sido efetuado.

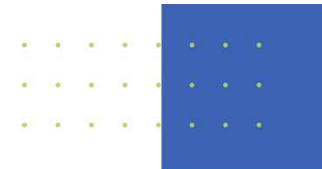
Exemplo de obra totalmente decadente:

A obra iniciou em 10/02/2018 e terminou em 13/10/2018. A decadência começa a contar em 01/01/2019 até 31/12/2023 a RFB poderá cobrar pelo INSS dessa obra. A partir de 01/01/2024 essa obra estará totalmente decadente, e nenhuma contribuição será devida. Não há crédito tributário a ser constituído.

Exemplo de obra parcialmente decadente:

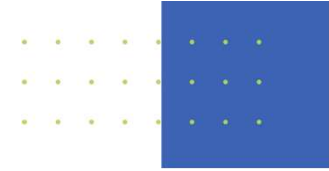
A obra iniciou em 04/07/2017 e terminou em 21/08/2019. Em relação ao início da obra a decadência ocorreu em 01/01/2023. Porém, considerando o seu término em 2019, a decadência total começa a contar em 01/01/2025. Por tanto, considerando a aferição em 2024, parte da obra está em período decadente e parte da obra é não abaixo: decadente.

Percentual da obra não decadente: nº meses NÃO decadentes do período da aferição / nº meses do período da aferição



Aferição da obra

Créditos do eSocial



Os créditos do eSocial na aferição de obra são valores que podem ser abatidos do INSS devido na construção civil, desde que tenham sido devidamente declarados no eSocial e estejam vinculados ao Cadastro Nacional de Obras (CNO).

Estes créditos serão devidamente vinculados se a alocação do empregado está identificado no CNO, seja pelo S-1005, S-1020 e S-2200, lembrando que se houver contratação de prestação de serviço, está também precisa vincular os empregados ao CNO.

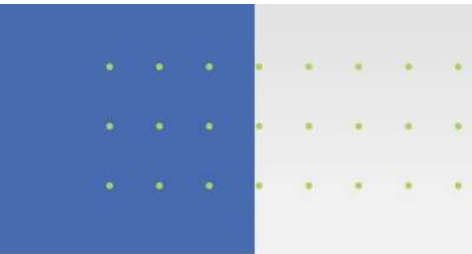
Valores informados:

Contribuições previdenciárias sobre a folha de pagamento dos trabalhadores da obra (INSS sobre salários e pró-labore);

Contribuições de terceiros (SENAI, SEBRAE, INCRA, etc.), quando aplicáveis;

Valores pagos sobre notas fiscais de serviços tomados de prestadores que tenham retenção previdenciária.





**"As grandes oportunidades
de empreender surgem
para aqueles que estão
preparados, e a
contabilidade é a bússola
que orienta os passos rumo
ao sucesso."**



Telefones:

 (31) 3532-9018 / 99732-4994 / 980011-4296

Redes Sociais:

 @regularizebetim  @ivani.contadora

 @avelarcontabilidade

Sites:

 www.regularizebetim.com.br

 www.avelarcontabilidade.com.br



Referência

- MANUAL DA DCTFWEB
- MANUAL DA EFD REINF
- MANUAL DO ESOCIAL
- IN 2.110/2022, IN 2.053/2023, IN 1.234/12, IN 2.212/24
- LEI 10.833, LC 116/2003, LC 123/2006, RIR 2018, LEI 10.925
- LEI 10.637, LEI 12.350, LEI 12.508, LEI 12.839 LEI 14.973

